

## Заключение

### **Комитета градостроительной политики Ленинградской области о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новосаратовка (кварталы 05-03-01, 05-03-02, 05-01, 05-12)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.05.2021 № 53 (с изменениями), участок расположен в границах территориальной зоны ТЖ-5.1 – подзона 1 зоны ТЖ-5 (зона высокоплотной застройки многоэтажными жилыми домами) (ст. 25.1, глава 9). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.7.1).

*Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:*

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

1.1) К отделке фасадов:

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, проектируемых в границах одного квартала, микрорайона, допускается применение не более 2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 9010 NCS S 0300-N	RAL 040 90 05 NCS S 1005-R10B	RAL 060 80 20 NCS S 1510-Y60R	RAL 3012 NCS S 3020-Y50R	RAL 050 60 20 NCS S 3020-Y60R	RAL 040 50 40 NCS S 3030-Y60R	RAL 040 40 30 NCS S 4030-Y80R	RAL 030 50 50 NCS S 2050-Y90R
RAL 030 50 20 NCS S 3020-R	RAL 030 85 05 NCS S 1505-Y80R	RAL 050 80 10 NCS S 2005-Y30R	RAL 030 70 10 NCS S 2010-R10B	RAL 020 60 10 NCS S 3010-R10B	RAL 010 40 15 NCS S 5010-R10B	RAL 020 50 30 NCS S 3030-Y90R	RAL 3009 NCS S 6030-Y70R

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):

RAL 030 60 50 NCS S 2040-R	RAL 040 50 70 NCS S 0570-Y80R	RAL 030 50 60 NCS S 1070-Y80R	RAL 040 40 50 NCS S 3050-Y80R	RAL 040 40 67 NCS S 2070-Y80R	RAL 050 30 30 NCS S 6020-Y80R	RAL 040 20 19 NCS S 7010-Y70R	RAL 020 40 20 NCS S 4020-R
-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

#### Зеленая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 120 93 05 NCS S 0507-B80G	RAL 130 90 10 NCS S 1005-G20Y	RAL 130 90 20 NCS S 1510-G20Y	RAL 130 85 30 NCS S 2010-G10Y	RAL 110 90 10 NCS S 1005-G40Y	RAL 140 93 05 NCS S 1005-B80G	RAL 120 85 20 NCS S 2010-G30Y	RAL 130 80 20 NCS S 2010-G10Y
RAL 130 70 20 NCS S 3010-G20Y	RAL 140 60 20 NCS S 3020-G	RAL 150 50 20 NCS S 4020-B90G	RAL 180 93 05 NCS S 0907-B80G	RAL 170 90 10 NCS S 1010-B70G	RAL 180 80 10 NCS S 2005-B50G	RAL 140 80 10 NCS S 2005-B80G	RAL 180 80 15 NCS S 2020-B40G

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):

RAL 110 80 40 NCS S 2020-G60Y	RAL 120 70 30 NCS S 2020-G50Y	RAL 110 50 20 NCS S 4010-G30Y	RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 170 50 25 NCS S 4020-B90G	RAL 170 40 40 NCS S 5020-B90G	RAL 140 50 10 NCS S 4010-G10Y	RAL 150 50 10 NCS S 4005-B80G
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

#### Синяя цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 180 93 05 NCS S 1510-B	RAL 170 85 05 NCS S 2005-B20G	RAL 140 80 05 NCS S 2005-B80G	RAL 180 80 05 NCS S 2005-B50G	RAL 180 80 10 NCS S 2005-B50G	RAL 210 70 10 NCS S 3010-B30G	RAL 220 70 15 NCS S 2020-B	RAL 200 60 15 NCS S 3020-B10G
RAL 220 90 05 NCS S 1510-B	RAL 280 90 05 NCS S 1005-R80B	RAL 260 70 15 NCS S 2020-R80B	RAL 260 70 05 NCS S 2502-B	RAL 240 70 15 NCS S 202-R90B	RAL 250 60 10 NCS S 3010-R90B	RAL 280 50 15 NCS S 4010-R70B	RAL 260 50 05 NCS S 4502-B

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):

RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 150 50 10 NCS S 5005-B90G	RAL 180 30 30 NCS S 6020-B50G	RAL 220 40 25 NCS S 4030-B	RAL 240 40 15 NCS S 5020-B	RAL 270 30 20 NCS S 5020-R80B	RAL 280 20 30 NCS S 5040-R70B	RAL 290 40 20 NCS S 4030-R60B
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

#### Желтая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 040 93 05 NCS S 1005-R10B	RAL 070 90 10 NCS S 1005-Y60R	RAL 070 70 20 NCS S 2010-Y40R	RAL 070 60 20 NCS S 3010-Y20R	RAL 070 40 30 NCS S 5020-Y20R	RAL 070 90 05 NCS S 1005-R10B	RAL 070 80 10 NCS S 2005-Y30R	RAL 050 70 10 NCS S 2010-R10B
RAL 060 60 10 NCS S 3010-Y70R	RAL 050 40 20 NCS S 5010-Y50R	RAL 090 90 05 NCS S 1002-Y	RAL 095 80 20 NCS S 2005-Y10R	RAL 085 90 20 NCS S 1010-Y20R	RAL 100 90 30 NCS S 1015-G60Y	RAL 090 80 20 NCS S 2005-Y20R	RAL 075 70 40 NCS S 2030-Y20R

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):

RAL 080 80 50 NCS S 2020-Y30R	RAL 085 80 70 NCS S 2040-Y10R	RAL 070 70 60 NCS S 2040-Y30R	RAL 070 60 30 NCS S 3010-Y40R	RAL 060 40 20 NCS S 5010-Y50R	RAL 060 30 27 NCS S 6030-Y10R	RAL 075 50 20 NCS S 4010-Y30R	RAL 095 70 20 NCS S 2010-Y
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):

RAL 100 93 05 NCS S 1002-G50Y	RAL 000 90 00 NCS S 1002-Y50R	RAL 000 80 00 NCS S 2500-N	RAL 000 75 00 NCS S 2002-R50B	RAL 100 70 05 NCS S 3000-N	RAL 100 80 05 NCS S 2002-Y	RAL 200 80 05 NCS S 2005-B50G	RAL 200 70 05 NCS S 3005-B20G
RAL 000 55 00 NCS S 5500-N	RAL 060 90 05 NCS S 1505-Y60R	RAL 060 85 05 NCS S 1505-Y80R	RAL 070 85 05 NCS S 2005-Y30R	RAL 080 80 05 NCS S 2002-Y	RAL 085 90 10 NCS S 1005-Y30R	RAL 085 85 10 NCS S 1505-Y40R	RAL 080 80 10 NCS S 2005-Y40R

Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):

RAL 120 60 05 NCS S 3502-G	RAL 300 60 05 NCS S 3005-R80B	RAL 080 50 05 NCS S 4050-Y50R	RAL 060 40 05 NCS S 5005-Y50R	RAL 000 45 00 NCS S 6500-N	RAL 000 35 00 NCS S 7500-N	RAL 300 50 05 NCS S 4502-R	RAL 300 40 05 NCS S 6010-R70B
-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, металлические стеновые панели):

RAL 1013	RAL 1001	RAL 3009	RAL 3011	RAL 3032	RAL 5003	RAL 5014	RAL 6021
RAL 6002	RAL 6028	RAL 7001	RAL 7015	RAL 7044	RAL 8019	RAL 8025	RAL 8016
RAL 9016	RAL 9006	RAL 8017	RAL 7021	RAL 7016			

**Требования не соблюдены.**

**Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 1.1, металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины для**

*кондиционеров и т.д.) – п. 1.2. При этом необходимо сохранить соотношение основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).*

2) К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

- цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и другие подобные материалы;

- для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, не менее 20% облицовки фасада должно выполняться из природных материалов или имитирующих природные материалы;

- покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40° С, минимальной температуре -45° С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4.

- скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

- бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;

- использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов, возводимых за счет бюджетного финансирования);

- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

- сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);



- асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
- пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
- цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
- фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

**Квартал 05-03-01:**

***Требования не соблюдены. Отсутствует информация об используемых материалах. Необходимо в пояснительной записке и на развертках фасадов указать материалы цоколя, отделочные материалы.***

***В целях соблюдения требований к отделочным и строительным материалам необходимо в составе проектной документации на развертках ортогональных проекций фасадов с применением условных графических обозначений или буквенно-цифровых марок показать зоны применения отделочных материалов. Для каждой марки в ведомости отделочных материалов должно быть приведено: наименование материала с указанием характеристик, цветового решения и технологии, четкое текстовое описание его расположения на плоскостях фасада (привязка к архитектурным элементам и отметкам). Графические обозначения и маркировка на чертежах должны однозначно соответствовать записям в ведомости.***

**Кварталы 05-03-02, 05-01, 05-12:**

***Требования соблюдены***

**3)** К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха (далее – оборудование).

Оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение (декоративные решетки, короба) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей.

При реконструкции объекта капитального строительства:

– размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;

– при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

Габариты, форма оборудования, декоративных коробов, в которых оно размещено, декоративных решеток не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Устанавливаемое на фасадах зданий оборудование должно быть окрашено в цвет поверхностей, на которых оно установлено.

Не допускается:

– размещение оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичном панно, сграффито и иных видах монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;

– наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;

– размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

#### **Квартал 05-03-01:**

***Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха. Требуется дополнить пояснительную записку информацией о вышеперечисленном оборудовании, если какое-либо из перечисленного оборудования не предусмотрено это следует указать в пояснительной записке. Также следует продемонстрировать расположение инженерного оборудования в графических материалах с указанием высоты его размещения, в том числе и оборудование, находящееся на кровле объекта. Следует учесть, что не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.***

***На разрезе необходимо отобразить наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, размещение которых, согласно пояснительной записке, предусмотрено на кровле здания.***

***Необходимо продемонстрировать расположение инженерного оборудования в графических материалах с указанием высоты его расположения, в том числе и оборудование, находящееся на кровле объекта.***

***Пояснительную записку следует дополнить информацией о системах связи и телекоммуникации или о том, что их организация не предусмотрена.***

***При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать***

*скрытое размещение (декоративные решетки, короба) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов.*

*При размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.*

*Отсутствует информация о системах водоотведения.*

**Кварталы 05-03-02, 05-01, 05-12:**

*Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха. Требуется дополнить пояснительную записку информацией о вышеперечисленном оборудовании, если какое-либо из перечисленного оборудования не предусмотрено это следует указать в пояснительной записке. Также следует продемонстрировать расположение инженерного оборудования в графических материалах с указанием высоты его размещения, в том числе и оборудование, находящееся на кровле объекта. Следует учесть, что не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.*

*На разрезе необходимо отобразить наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, размещение которых, согласно пояснительной записке, предусмотрено на кровле здания.*

*Необходимо продемонстрировать расположение инженерного оборудования в графических материалах с указанием высоты его расположения, в том числе и оборудование, находящееся на кровле объекта.*

*Пояснительную записку следует дополнить информацией о системах связи и телекоммуникации или о том, что их организация не предусмотрена.*

*При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение (декоративные решетки, короба) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов.*

*При размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.*

**4) К** подсветке фасадов объектов капитального строительства предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания

выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.

архитектурная подсветка зданий должна включать:

- освещение входных групп;
- подсветку информационных знаков и конструкций;
- размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

**Квартал 05-03-01:**

***Требования не соблюдены. Отсутствует информация о размещении осветительного оборудования в пояснительной записке и на развертках фасадов.***

**Кварталы 05-03-02, 05-01, 05-12:**

***Требования соблюдены***

**5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:**

— главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;

— размеры входной площадки (ширина x глубина) для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, должны быть не менее 2,2 x 2,2 м;

— здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;

— здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);

— дворы жилых домов не должны выходить на улицу;

— ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;

— если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

— высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;



– открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров;

– для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, приобъектные стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного земельного участка.

**Квартал 05-03-01:**

***Требования не соблюдены***

***На СПОЗУ необходимо указать размеры парковок и указать места где предполагается оборудовать пешеходный переход. Также необходимо отразить места понижения бортового камня.***

***На СПОЗУ отсутствует информация о размерах открытых стоянок. При этом учесть, что открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров. На СПОЗУ необходимо отразить разделение парковочных мест пешеходными зонами (дорожками, проходами).***

**Кварталы 05-03-02, 05-01, 05-12:**

***Требования не соблюдены***

***На СПОЗУ необходимо указать размеры парковок и указать места где предполагается оборудовать пешеходный переход. Также необходимо отразить места понижения бортового камня.***

***На СПОЗУ отсутствует информация о размерах открытых стоянок. При этом учесть, что открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров. На СПОЗУ необходимо отразить разделение парковочных мест пешеходными зонами (дорожками, проходами).***

***Необходимо указать на соответствующих участках расстояние до водных объектов и до лесопарка (для участка 15). При этом учесть, что если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта.***

**б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:**

***– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;***

- входные группы:
    - входы в здание должны быть оборудованы навесами или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров;
    - входы в здание должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли;
    - входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;
  - цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);
  - первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). В случае если первый этаж жилого дома является нежилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров. Процентное соотношение остекления оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должно быть не менее:
    - 80 % - вдоль улиц городского и районного значения, площадей;
    - 40 %-60 % - вдоль улиц в зонах жилой застройки;
  - фасад: при использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;
  - окна, лоджии, балконы должны быть остеклены. Остекление следует выполнять в едином стиле. Допускается отсутствие остекления балконов уникальных по характеру размещения на фасадах зданий, в т.ч. по высоте здания (изменяющие тип и конфигурацию плана на отдельных этажах, расположенные дискретно и т.д.), по геометрии элементов (созданные на основе треугольника, круга, трапеции, сложной формы и т.д.);
  - информационные носители: при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.
- Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.».

#### **Квартал 05-03-01:**

##### ***Требования не соблюдены***

***На развертках фасадов необходимо указать места размещения домовых знаков с указанием информации об используемых шрифтах (необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов). Также необходимо указать информацию об используемых шрифтах для рекламных вывесок.***

***На всех развертках фасадов необходимо указать места размещения видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха с указанием высоты и цветовых решений используемых для решеток корзин для кондиционеров.***

***Цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм) и другие подобные материалы. В пояснительной записке следует прописать является ли***

*применяемое фасадное решение цоколя антивандальным по своим характеристикам.*

*В пояснительной записке необходимо конкретизировать информацию по цоколю (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены) и прописать антивандальные характеристики.*

*Необходимо предоставить не менее двух разрезов каждого корпуса.*

*На схемах фасадов и разрезах необходимо указать отметки: поверхности земли, в месте сопряжения поверхности земли и наружных стен, наивысшие отметки всех элементов, завершающих ОКС по вертикали, отметки входов, отметку кровли.*

*Представить схемы фрагментов фасадов с отображением входных групп, раскладки материалов облицовки, архитектурных деталей.*

*Необходимо предоставить ситуационный план.*

*Необходимо предоставить концепцию окружающей застройки.*

*В пояснительной записке необходимо указать навесов (шириной не менее 60 см) наличие над всеми входами и выходами.*

*Необходимо показать на разветках фасадов ВСЕ навесы*

#### **Кварталы 05-03-02, 05-01, 05-12:**

*Требования не соблюдены*

*На развертках фасадов необходимо указать места размещения домовых знаков с указанием информации об используемых шрифтах (необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов). Также необходимо указать информацию об используемых шрифтах для рекламных вывесок.*

*На всех развертках фасадов необходимо указать места размещения видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха с указанием высоты и цветовых решений используемых для решеток корзин для кондиционеров.*

*Отсутствует в пояснительной записке информация о размещении цоколя относительно фасада. Цоколь может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены. При этом выступающая или западающая часть цоколя должна быть шириной не более 5,0 см.*

*Необходимо предоставить не менее двух разрезов каждого корпуса.*

*Необходимо предоставить ситуационный план.*

*Необходимо предоставить концепцию окружающей застройки.*

*Необходимо предоставить фотофиксацию з.у.*

*В пояснительной записке необходимо указать навесов (шириной не менее 60 см) наличие над всеми входами и выходами.*

*Необходимо показать на разветках фасадов ВСЕ навесы*

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
Многokвартирных жилых домов со встроен-но-пристроенными помещениями и  
пристроенной автостоянкой (Корпус 1, 2 и 3)

по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новосаратовка,  
кадастровый номер 47:07:0605001:422

**Заказчик:** ООО «Сэтл Строй», Холдинг Setl Group

**Проектная организация:** Архитектурная студия ООО «Интерколумниум»

### ***I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика***

Состав и содержание проектных и аналитических материалов **соответствует** требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

### ***II. Отмеченные достоинства работы***

1. Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию,
2. В проекте продемонстрирован ансамблевый подход в архитектуре. Предложенная компоновка зданий создает интересный ритм как по уличным фронтам, так и изнутри застройки. Сформирован полноценный зеленый каркас внутри микрорайона
3. Современная архитектура. Фасадные решения в целом интересные и разнообразные. Акценты уместно расставлены. Сочетание разных архитектурных приемов в застройке воспринимается гармонично и взаимосвязанно. Ритмичные разномасштабные композиции на фасадах удачно компенсируют дефицит пластики.
4. Организация встроенных и пристроенных паркингов создает в районе комфортную среду, существенно минимизируя кол-во открытых парковок.

### ***III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе***

1. В ПЗ и аналитической части противоречия. В ПЗ ссылка на №153 от 25 сентября 2024, а в аналитике ошибочно указана информация о предельных параметрах по Приказу №53 от 28.05.2021, статья 25.1, лимитирующему высоту застройки до 36м.

2. Исходно-разрешительной и нормативной документацией для данного проекта является ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, согласно которому участок находится в территориальной зоне ТЖ-5-1 (зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление **комплексного развития территории**).

Соответственно, для данной территории по ГК РФ от 29.12.2004 N **190-ФЗ** (ред. от 31.07.2025) Статья **66**. «Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории» п.7, часть 6 **требуются утвержденные ППТ**, а в соответствии с РНГП п.3.1.9 **требуются договор о комплексном развитии территории**, с параметрами застройки



(пределный показатель этажности жилых домов 21эт., доля площади квартир жилых домов повышенной этажности, не превышающая 50%), а также **результаты проведения архитектурных конкурсов**, подтверждающие заявленные проектные решения (если данная территория рассматривается совместно с другими участками, превышая 20 га)

В материалах АГО нет информации об утвержденном ППТ, договоре КРТ и результатах архитектурного конкурса. Данная информация нужна для обоснования параметров застройки и компоновки зданий.

3. Цветовые решения, представленные в альбоме, не четко соответствуют рекомендуемым колористическим палитрам, есть расхождения.

#### ***IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС***

1. *Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:*

**Соответствует по функциональному зонированию, объемно-планировочным решениям и внешнему виду**

2. *Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):*

**Соответствует**

3. *Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:*

**Нет подтверждения о соответствии.**

**Необходимы уточнения по исходно-разрешительной и нормативной документации**

4. *Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства*

**Соответствует**

5. *Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:*

**Соответствует**

Учитывая высокий уровень проработки архитектурно-градостроительных решений и представленную в альбоме АГО качественную современную архитектуру, рекомендуется (**в случае положительного решения по предоставлению исходно-разрешительной и нормативной документации, подтверждающей заявленные параметры и проектные решения**) к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Бойцов Д.А.

04.12.2025

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский район,  
Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, кад. №47:07:0605001:421,  
№47:07:0605001:402 (Корпуса 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10)

**Заказчик:** ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»

**Проектная организации:** ООО «Архитектурное бюро «А.Лен»

### ***I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика***

Состав и содержание проектных и аналитических материалов **соответствует** требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

### ***II. Отмеченные достоинства работы***

1. Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию.
2. Подробно проработаны все вопросы обоснования проектных решений.
3. Фасадные решения соответствуют нормативным требованиям ПЗЗ по данному участку (Приказ №53 от 28.05.2021, статья 25.1, Приказ №135 от 28.09.2023, п.12,13, Приказ № 153 от 25.09.2024)
4. Количество парковочных м/м по совокупности по всем корпусам полностью обеспечено в границах участка за счет открытых парковок и многоуровневых паркингов с минимизацией расположения машин на УДС.

### ***III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе***

1. В проекте даны не корректные ссылки на исходно-разрешительную и нормативную документацию. В ПЗ указано, что принятые решения основаны на ПЗЗ “Свердловского городского поселения”, утвержденных приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 21.07.2014 №21 и учитывают критерии застройки зоны ТЖ-4.3

Данный ПЗЗ в 2021 году утратил силу и заменен на ПЗЗ №53 от 28.05.2021 и ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, в которых данная зона ТЖ-5.1 и к ней относятся иные требования.

2. Исходно-разрешительной и нормативной документацией для данного проекта является ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, согласно которому участок находится в территориальной зоне ТЖ-5-1 (зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление **комплексного развития территории**).

Соответственно, для данной территории по ГК РФ от 29.12.2004 N **190-ФЗ** (ред. от 31.07.2025) Статья **66**. «Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии

*территории» п.7, часть 6 **требуется утвержденные ППТ**, а в соответствии с РНГП п.3.1.9 **требуется договор о комплексном развитии территории**, с параметрами застройки (предельный показатель этажности жилых домов 21эт., доля площади квартир жилых домов повышенной этажности, не превышающая 50%), а также **результаты проведения архитектурных конкурсов**, подтверждающие заявленные проектные решения (данная территория превышает 20 га и данное требование регламентировано Распоряжением № 231 от 25 июля 2025 года КГП ЛО)*

В материалах АГО нет информации об утвержденном ППТ, договоре КРТ и результатах архитектурного конкурса. Данная информация нужна для обоснования параметров застройки и компоновки зданий.

3. В представленных материалах отступления от требований РНГП (постановление Правительства Ленинградской области N 83 от 22 марта 2012 года с изменениями на 17 ноября 2025 года) п.3.1.1 и 3.1.9: превышена максимально допустимая площадь квартир на 1 га территории (более чем на 2100м.кв.).

4. В СПОЗУ указано, что площади всех площадок выполнены в соответствии с ППТ. Соответственно, нет возможности оценить корректность данной информации.

Проектные решения, отраженные в СПОЗУ, имеют ряд не корректных решений:

- По уч.5 фронт вдоль парковок для выезда а/м обрезан границей участка,
- По уч.6 часть тротуара (в т.ч. пути пожарной техники) по диагонали отрезана и расположена в УДС. Нет подтверждения, что в УДС данный фрагмент окажется,
- По уч.7 и уч.9 в нарушение СП 4.13130.2013 п. 8.1.6 расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять не менее 8м. В СПОЗУ пожарный проезд вплотную к дому,
- По уч.9 подъезды к дому 1.2 отсутствуют, здание со всех сторон окружено тротуарами и нет возможности безопасно и комфортно подъехать к дому, только по тротуару,
- По уч.10 не обеспечена возможность подъезда к парадным дома 10.2, даже по тротуарам

5. В связи со значительным количеством квартир с маленькими площадями параметры квартирографии жилого дома не корректно сочетаются с расчетами по числу жителей. Заявлено количество квартир – 10 414, и при этом жителей – 10 016.

*При столь существенном расхождении необходимо либо увеличивать среднюю площадь квартир и минимизировать студии площадью ок. 24м.кв., либо расчетом обосновать корректное количество проживающих, что приведет к увеличению количества парковочных мест и площади площадок.*

6. Архитектурные решения не современные и однотипные.

7. Цвета не соответствуют ПЗЗ № 153 от 25.09.2024

8. Фасадные решения существенно упрощены относительно заявленных ранее визуализаций в составе мастер-планов и обосновывающих материалов к ППТ.

#### **IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС**

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

**Соответствует по функциональному зонированию, принципиальным объемно-планировочным решениям**

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

**Соответствует при дополнительном подтверждении информации по ТЭПам**

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

**Нет подтверждения о соответствии.**

**Необходимы уточнения по исходно-разрешительной и нормативной документации**

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства

**Соответствует**

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

**Соответствует**

Учитывая замечания по градостроительным, объемно-планировочным и фасадным решениям рекомендуется к дальнейшей проработке с **повторным прохождением процедуры КЭС.**

Рецензент: Бойцов Д.А.

03.12.2025



## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
**многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, кад № 47:07:0605001:416, № 47:07:0605001:417 (Корпуса 11,12,13)**

**Заказчик:** ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»  
**Проектная организации:** ООО «Архитектурное бюро «А.Лен»

### ***I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика***

Состав и содержание проектных и аналитических материалов **соответствует** требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

### ***II. Отмеченные достоинства работы***

1. Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию.
2. Подробно проработаны все вопросы обоснования проектных решений.
3. Фасадные решения соответствуют нормативным требованиям ПЗЗ по данному участку (Приказ №53 от 28.05.2021, статья 25.1, Приказ №135 от 28.09.2023, п.12,13, Приказ № 153 от 25.09.2024)

### ***III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе***

1. В проекте даны не корректные ссылки на исходно-разрешительную и нормативную документацию. В ПЗ указано, что принятые решения основаны на ПЗЗ “Свердловского городского поселения”, утвержденных приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 21.07.2014 №21 и учитывают критерии застройки зоны ТЖ-4.3

Данный ПЗЗ в 2021 году утратил силу и заменен на ПЗЗ №53 от 28.05.2021 и ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, в которых данная зона ТЖ-5.1 и к ней относятся иные требования.

2. Исходно-разрешительной и нормативной документацией для данного проекта является ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, согласно которому участок находится в территориальной зоне ТЖ-5-1 (зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление **комплексного развития территории**).

Соответственно, для данной территории по ГК РФ от 29.12.2004 N **190-ФЗ** (ред. от 31.07.2025) Статья **66. «Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории»** п.7, часть 6 **требуется утвержденные ППТ**, а в соответствии с РНГП п.3.1.9 **требуется договор о комплексном развитии территории**, с параметрами застройки (предельный показатель этажности жилых домов 21эт., доля площади квартир жилых домов

повышенной этажности, не превышающая 50%), а также **результаты проведения архитектурных конкурсов**, подтверждающие заявленные проектные решения (если данная территория рассматривается совместно с другими участками, превышая 20 га)

В материалах АГО нет информации об утвержденном ППТ, договоре КРТ и результатах архитектурного конкурса. Данная информация нужна для обоснования параметров застройки и компоновки зданий.

3. В представленных материалах отступления от требований РНГП (постановление Правительства Ленинградской области N 83 от 22 марта 2012 года с изменениями на 17 ноября 2025 года) п.3.1.1 и 3.1.9: превышена максимально допустимая площадь квартир на 1 га территории (более чем на 6600м.кв.).

4. В СПОЗУ указано, что площади всех площадок выполнены в соответствии с ППТ. Соответственно, нет возможности оценить корректность данной информации.

Проектные решения, отраженные в СПОЗУ, имеют ряд не корректных решений. Например, на уч.12 в нарушение СП 4.13130.2013 п. 8.1.6 расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять не менее 8м. В СПОЗУ пожарный проезд вплотную к домам.

5. В ПЗ на л.6 некорректно указано, что нарушения по тупиковым коридорам более 25 описано в РР. С 2024г. В РФ не действуют СТУ, обосновывающие расчетами нарушения правил эвакуации. Так, например, расстояние до ЛК ок.26-27м (*Корпус 13.1. Секция 5. План типового этажа, лист 4*) не может быть обосновано расчетами, поскольку в здании нет специальной зоны безопасности или иных комплексных решений.

6. В связи со значительным количеством квартир с маленькими площадями параметры квартирографии жилого дома не корректно сочетаются с расчетами по числу жителей. Заявлено количество жителей (4275) и квартир (4436) при планируемой расчетной численности детей 653чел.

*Данное несоответствие связано с тем, что большая часть квартир меньше нормативных параметров по расчету кол-ва населения (34м<sup>2</sup> на чел.) При столь существенном расхождении необходимо либо увеличивать среднюю площадь квартир и минимизировать студии площадью ок. 24м.кв., либо расчетом обосновать корректное количество проживающих, что приведет к увеличению количества парковочных мест и площади площадок.*

7. По участкам корпусов 11,12,13 в обосновании расположения автомобилей 1109м/м не имеют парковок возле домов и есть ссылка на многоуровневые паркинги на участках 6,7. В СПОЗУ информация о расположении данных паркингов и удаленности от домов отсутствует.

8. Архитектурные решения не современные и однотипные.

9. Цвета не соответствуют ПЗЗ № 153 от 25.09.2024

10. Фасадные решения существенно упрощены относительно заявленных ранее визуализаций в составе мастер-планов и обосновывающих материалов к ППТ.

#### **IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС**

1. Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:

**Соответствует по функциональному зонированию, объемно-планировочным решениям**

2. Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):

**Соответствует при дополнительном подтверждении информации по паркингам**

3. Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:

**Нет подтверждения о соответствии.**

**Необходимы уточнения по исходно-разрешительной и нормативной документации**

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства

**Соответствует**

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

**Соответствует**

Учитывая замечания по градостроительным, объемно-планировочным и фасадным решениям рекомендуется к дальнейшей проработке с **повторным прохождением процедуры КЭС.**

Рецензент: Бойцов Д.А.

03.12.2025

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
**многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, кад. № 47:07:0605001:409 (Корпуса 14, 15)**

**Заказчик:** ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»  
**Проектная организации:** ООО «Архитектурное бюро «А.Лен»

### ***I. Характеристика работы. Соответствие составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика***

Состав и содержание проектных и аналитических материалов **соответствует** требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

### ***II. Отмеченные достоинства работы***

1. Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию.
2. Подробно проработаны все вопросы обоснования проектных решений.
3. Фасадные решения соответствуют нормативным требованиям ПЗЗ по данному участку (Приказ №53 от 28.05.2021, статья 25.1, Приказ №135 от 28.09.2023, п.9)
4. Количество парковочных м/м полностью обеспечено в границах участка за счет открытых парковок и многоуровневых паркингов с минимизацией расположения машин на УДС.
5. Требований РНГП п.3.1.1 и 3.1.9: о максимально допустимых площадях квартир на 1 га территории отработаны с запасом. При допустимых по нормам 108 тыс. м<sup>2</sup> проектом представлено 90тыс. м<sup>2</sup>

### ***III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе***

1. В проекте не даны ссылки на исходно-разрешительную и нормативную документацию, регламентирующую параметры застройки. В ПЗ не указано, что данная зона **ТЖ-4-2** и к ней другие требования.

2. Исходно-разрешительной и нормативной документацией для данного проекта является ПЗЗ № 153 от 25.09.2024, согласно которому участок находится в территориальной зоне ТЖ-4-2 (зона многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление **комплексного развития территории**). Соответственно, для данной территории по ГК РФ от 29.12.2004 N **190-ФЗ** (ред. от 31.07.2025) Статья **66. «Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории»** п.7, часть 6 **требуются утвержденные ППТ**, а в соответствии с РНГП п.3.1.9 **требуются договор о комплексном развитии территории**, с параметрами застройки (предельный показатель этажности жилых домов 21эт., доля площади квартир жилых домов повышенной этажности,



не превышающая 50%), а также **результаты проведения архитектурных конкурсов**, подтверждающие заявленные проектные решения (если данная территория рассматривается совместно с другими участками, превышая 20 га)

В материалах АГО нет информации об утвержденном ППТ, договоре КРТ и результатах архитектурного конкурса. Данная информация нужна для обоснования параметров застройки и компоновки зданий.

3. В СПОЗУ указано, что площади всех площадок выполнены в соответствии с ППТ. При этом ссылок на утвержденный ППТ и не указано.

4. В связи со значительным количеством квартир с маленькими площадями параметры квартирографии жилого дома не корректно сочетаются с расчетами по числу жителей. Заявлено количество жителей (2672) и квартир (2740) при планируемой расчетной численности детей 496чел.

*Данное несоответствие связано с тем, что большая часть квартир меньше нормативных параметров по расчету кол-ва населения (34м<sup>2</sup> на чел.) При столь существенном расхождении необходимо либо увеличивать среднюю площадь квартир и минимизировать студии площадью ок. 24м.кв., либо расчетом обосновать корректное количество проживающих, что приведет к увеличению количества парковочных мест и площади площадок.*

5. Архитектурные решения имеют полную повторяемость со всеми остальными участками.

6. Цвета не соответствуют ПЗЗ № 153 от 25.09.2024

6. Фасадные решения существенно упрощены относительно заявленных ранее визуализаций в составе мастер-планов и обосновывающих материалов к ППТ.

#### **IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС**

1. *Соответствие функций помещений ОКС функциональному назначению, указанному в заявлении при обращении о рассмотрении АГО ОКС, внешнему виду:*

**Соответствует по функциональному зонированию, объемно-планировочным решениям**

2. *Обеспечение подъездов и подходов с учетом маломобильных групп населения, в том числе при необходимости с созданием временной улично-дорожной сети и временных парковок на период до реализации линейных объектов общего пользования и многоуровневых паркингов (автостоянок):*

**Соответствует**

3. *Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:*

**Нет подтверждения о соответствии.**

**Необходимы уточнения по исходно-разрешительной и нормативной документации**

4. Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства

**Соответствует**

5. Соответствие АГО ОКС требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами и картами градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленинградской области при рассмотрении архитектурных решений ОКС:

**Соответствует**

Заключение:

Учитывая минимальное количество замечаний к данному участку, а также его периферийное расположение относительно центрального ядра Новосаратовки, считаю возможным согласовать данные материалы **(в случае положительного решения по предоставлению исходно-разрешительной и нормативной документации, подтверждающей заявленные параметры и проектные решения)** без повторного прохождения процедуры КЭС, с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Бойцов Д.А.

03.12.2025